

Sygn. akt VIII C 1335/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. D.

przeciwko M. Ż. i M. M.

o zapłatę 6.480,97 zł

1. zasądza od pozwanej M. Ż. na rzecz powoda kwotę 542,67 zł (pięćset czterdzieści dwa złote i sześćdziesiąt siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego M. M. na rzecz powoda kwotę 542,68 zł (pięćset czterdzieści dwa złote i sześćdziesiąt osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
4. zasądza od powoda na rzecz pozwanej M. Ż. kwotę 349,25 zł (trzysta czterdzieści dziewięć złotych i dwadzieścia pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. zasądza od powoda na rzecz pozwanego M. M. kwotę 349,25 zł (trzysta czterdzieści dziewięć złotych i dwadzieścia pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
6. nakazuje pobrać od powoda M. D. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 898,43 zł (osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych i czterdzieści trzy grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
7. nakazuje pobrać od pozwanej M. Ż. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 92,01 zł (dziewięćdziesiąt dwa złote i jeden grosz) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
8. nakazuje pobrać od pozwanego M. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 92,01 zł (dziewięćdziesiąt dwa złote i jeden grosz) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt VIII C 1335/16

UZASADNIENIE

W dniu 9 grudnia 2015 roku powód M. D., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym M. Ż. i M. M. powództwo o zasądzenie kwoty po 3.240,49 zł od każdego z pozwanych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że na podstawie umowy z dnia 8 lipca 2014 roku pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa ta, pierwotnie zawarta na czas oznaczony od dnia 15 lipca 2014 roku do dnia 14 lipca 2015 roku, zgodnie z zapisami § 2 pkt 1, podlegała automatycznemu przedłużeniu na następne 12 miesięcy w przypadku, gdy żadna ze stron nie wypowie jej na co najmniej trzy miesiące przed okresem, na jaki została zawarta. Jednocześnie strony zastrzegły w umowie obowiązek zapłaty kary umownej na rzecz wynajmującego w przypadku rozwiązania przez najemców umowy przed upływem 12-miesięcznego okresu. Pozwani pismem skierowanym do powoda w dniu 19 października 2015 roku wypowiedzieli przedmiotową umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku. Tego dnia nastąpiło zdanie mieszkania, na okoliczność czego sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy. W jego treści odnotowano liczne uszkodzenia i zniszczenia ruchomości oraz części przynależnych do przedmiotu najmu. Koszt doprowadzenia mieszkania do stanu prawidłowego został wyceniony na 3.710 zł, natomiast wartość szkód to kwota 4.770,97 zł. Pismem z dnia 12 listopada 2015 roku powód złożył oświadczenie o potrąceniu wpłaconej przez najemców kaucji z przysługującym mu odszkodowaniem z tytułu stwierdzonych zniszczeń oraz wezwał pozwanych do zapłaty należności w wysokości 6.480,97 zł w terminie do dnia 30 listopada 2015 roku, czemu jednak pozwani uchybili. **(pozew k. 5-8)**

W dniu 14 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 9353/15). **(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 24)**

Pozwani, reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżyli powyższy nakaz zapłaty sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Wyjaśnili, że zdali lokal w dobrym stanie, uwzględniającym zwykły stopień zużycia rzeczy, brak było w nim wyłącznie firanki, której koszt powód wyliczył na kwotę 220 zł, w zakresie której pozwani oświadczyli, iż uznają dokonane przez powoda potrącenie. W pozostałej części, w ocenie pozwanych, powód nie udowodnił swojego roszczenia, w szczególności nie wykazał konieczności wymiany wskazywanego wyposażenia, ani też rzeczywistej wartości prac. **(sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 41-42)**

W toku dalszego postępowania pełnomocnicy stron podtrzymali stanowiska procesowe w sprawie, wypowiedzieli się również w zakresie wydanej przez biegłego sądowego opinii. **(odpowiedź na sprzeciw k. 50-51, protokół rozprawy k. 81-85, k. 98-104, k. 153-157, k. 181-183, pismo procesowe powoda k. 132-133, pismo procesowe pozwanych k. 146-147)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 lipca 2014 roku pozwani M. M. i M. Ż. zawarli z powodem M. D. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

Przedmiotowa umowa upoważniała pozwanych do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu najmu w kwocie 1.000 zł, opłat należnych Spółdzielni Mieszkaniowej (300,38 zł na datę zawarcia umowy) oraz opłat eksploatacyjnych, do 10-go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującego. Umowa została zawarta na czas oznaczony 12 miesięcy i obowiązywała od dnia 15 lipca 2014 roku do dnia 14 lipca 2014 roku, przy czym zgodnie z § 2 umowy, podlegała ona automatycznemu przedłużeniu na kolejne 12 miesięcy w przypadku, jeżeli nie zostanie wypowiedziana przez którąkolwiek ze stron na co najmniej trzy miesiące przed zakończeniem dwunastomiesięcznego okresu obowiązywania.

Najemcy zobowiązali się używać przedmiotu najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, zapewniając w nim realizację wymaganych prawem norm, w tym norm sanitarno-higienicznych. Konserwacja i naprawy niezbędne

do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszym obciążały najemców; po zakończeniu najmu najemcy zobowiązali się zwrócić przedmiot umowy wraz z wyposażeniem, w dniu zakończenia najmu, w stanie nie pogorszym w inny sposób, niż wynikający z normalnej jego eksploatacji. (§ 6 ust. 1 i 4 umowy). Stan lokalu przy zawarciu umowy oraz po jej zakończeniu strony zobowiązały się określić w protokole pisemnym.

Celem zabezpieczenia roszczeń mogących wyniknąć przy wykonywaniu umowy, o której mowa wyżej, pozwani złożyli zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości 2.000 zł. Wynajmujący miał prawo do pokrycia z kaucji szkód wyrządzonych przez najemcę w substancji przedmiotu najmu, kosztów doprowadzenia przedmiotu najmu do zgodności z normami z § 6 umowy oraz innych należności, o ile powstaną. Niewykorzystana kaucja podlegała rozliczeniu/zwrotowi na rzecz najemców po zakończeniu okresu najmu. **(umowa najmu k. 12-15, okoliczności bezsporne)**

W czasie trwania umowy najmu pozwani zgłaszali powodowi fakt zalewania sąsiadów wodą z używanego prysznica, co było wynikiem źle wykonanej izolacji pod brodzikiem. Pozwani informowali także powoda, że konstrukcja brodzika została wykonana w taki sposób, że podczas kąpieli woda wydostaje się na zewnątrz. Zdarzało się przy tym, że woda docierała do ościeżnic. **(dowód z przesłuchania powoda 00:08:46-00:32:59 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 15 grudnia 2016 roku, dowód z przesłuchania pozwanego 00:34:17-01:06:35 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 15 grudnia 2016 roku)**

W dniu 19 października 2015 roku pozwani sporządzili pisemne oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu z dniem 31 października 2015 roku, które przekazali wynajmującemu.

W dniu 31 października 2015 roku doszło do przekazania mieszkania powodowi, strony sporządziły również protokół zdawczo-odbiorczy lokalu w treści którego zamieściły uwagi odnośnie stanu lokalu. W ich treści powód wskazał na m.in. fakt zabrudzenia materaca i poobijania łóżka w sypialni, brak firanki, uszkodzenie narożnika płyty indukcyjnej, uszkodzenie stolika i szafki RTV, zabrudzenie kanapy oraz jej uszkodzenie (dziura wynikająca z zahaczania), zagrzybenie kratki odpływowej w prysznicu, poobijanie framug i ścian oraz zniszczenie framugi i uszkodzenie drzwi w łazience. Najemcy wskazali z kolei, że: dziura w kanapie powstała na skutek zaciągnięcia i ma rozmiar ok. 2 mm, uszkodzenie płyty indukcyjnej nie wpływa na możliwość jej użytkowania, do uszkodzenia stolika doszło na skutek jego przestawiania przy rozsuwaniu kanapy, materac został zabrudzony w jednym miejscu, a uszkodzenie framugi było wynikiem zgłaszanych awarii prysznica i niewłaściwego wykonania jego konstrukcji. **(dowód z przesłuchania powoda 00:08:46-00:32:59 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 15 grudnia 2016 roku, dowód z przesłuchania pozwanego 00:34:17-01:06:35 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 15 grudnia 2016 roku, oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu k. 16, protokół zdawczo-odbiorczy k. 17-18, okoliczności bezsporne)**

Na załączonej dokumentacji zdjęciowej widoczne są: uszkodzenie dolnej części ościeżnicy w łazience z widocznym odejściem materiału (k. 63, k. 74 i 75), ubytki na łączeniu ścian (k. 64), uszkodzenie nogi od stolika – ubytek fragmentu okleiny (k. 65 i 67), uszkodzenie ościeżnicy oraz drzwi od łazienki – przetarcie powłoki malarskiej (k. 66), uszkodzenie drzwi od łazienki – przetarcie powłoki malarskiej (k. 68, k. 69, k. 78 i 80), uszkodzenie oparcia od ramy łóżka – ubytek fragmentu okleiny (k. 70 i 79), uszkodzenie blatu stolika – ubytek fragmentu okleiny (k. 71 i 76), uszkodzenie płyty indukcyjnej (k. 72), zabrudzenie odpływu od prysznica (k. 73), zaplamiona kanapa (k. 77). Wszystkie opisane wyżej uszkodzenia powstały w trakcie zamieszkiwania pozwanych w wynajmowanych lokalu.

Uszkodzone rzeczy ruchome powód zakupił jako nowe, ponosząc z tego tytułu koszt: płyta indukcyjna E. – 895,97 zł, sofa – 1.199 zł, łóżko – 339 zł, stolik – 249 zł, szafka RTV – 549 zł, materac – 469 zł, odpływ łazienkowy – 850 zł. Koszt firanki wyniósł 220 zł. Mieszkanie przed oddaniem najemcom zostało w całości odnowione. Nie występowały w nim wady, z tytułu których powód wywodzi swoje roszczenie. **(dowód z przesłuchania powoda 00:08:46-00:32:59 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 15 grudnia 2016 roku, dowód z przesłuchania pozwanego 00:34:17-01:06:35 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia**

15 grudnia 2016 roku, faktury VAT k. 20-23, dokumentacja fotograficzna k. 63-80, okoliczności bezsporne)

W dniu 12 listopada 2015 roku powód wystawił wezwanie do zapłaty wraz z oświadczeniem o potrąceniu, w którym określił całość zadłużenia pozwanych na kwotę 17.405,97 zł, z czego kwota 8.925 zł stanowiła karę umowną naliczoną na podstawie § 2 ust. 2 umowy najmu, kwota 3.710 zł koszt doprowadzenia lokalu do prawidłowego stanu, zaś kwota 4.770,97 zł wartość szkód wyrządzonych w mieniu wynajmującego. Jednocześnie powód oświadczył, że dokonuje kompensaty wpłaconej przez pozwanych kaucji w kwocie 2.000 zł z przysługującym mu odszkodowaniem z tytułu uszkodzenia/zniszczenia rzeczy. Koszt doprowadzenia lokalu do prawidłowego stanu powód oszacował na podstawie wyceny sporządzonej przez M. K.. W wycenie jej autor zastosował stałe używane przez siebie ceny, które nie były uzależnione od ilości prac do wykonania, przy czym ceny te zawierały w sobie marżę wykonawcy.

W odpowiedzi na wezwanie, w odniesieniu do kosztów związanych z odnowieniem mieszkania oraz odszkodowania, pozwani podnieśli, że mieszkanie zostało zdane w stanie dobrym, niepogorszonym, a znajdujące się w nim wyposażenie w stanie niepogorszonym i zdatnym do dalszego użytku. Wskazali, że elementy wyposażenia mieszkania noszą co najwyżej ślady normalnego użytkowania. Ponadto oświadczyli, że poczuwają się do rozliczenia z kaucji brakującej firanki w sypialni i wyłącznie należność z tego tytułu, odpowiadająca rzeczywistej wartości rynkowej rzeczonych firanki, może zostać potrącona z kaucji. **(zeznania świadka M. K. 00:08:05-00:30:01 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 7 października 2016 roku, wycena k. 19, wezwanie do zapłaty k. 24-24v., k. 25-25v., k. 26-26v., wydruk z książki nadawczej k. 27, odpowiedź na wezwanie do zapłaty k. 43-44, okoliczności bezsporne)**

Uszkodzenia ościeżnic oraz skrzydła drzwiowego nie są dużego stopnia i istnieje możliwość ich naprawy bez konieczności ich wykuwania, poprzez pomalowanie, po uprzednim usunięciu zniszczonych fragmentów ościeżnicy. Łączny koszt prac z tym związanych wynosi 426 zł. W zakresie zabrudzonego parapetu konieczne jest jego oczyszczenie i pomalowanie podokiennika emalią ftalową, co rodzi koszt w wysokości 20 zł. Naprawa uszkodzonej powłoki malarskiej na ścianie to koszt 160 zł, oczyszczenie kratki ściekowej – 100 zł, zaś koszt prac pomocniczych to 168 zł. Po doliczeniu podatku VAT (8%), łączna wartość opisanych prac to 1.150 zł.

W przypadku najemcy dbającego o lokal zużycie techniczne elementów wyposażenia – w okresie analogicznym, jak przedmiotowy – wynosi około 10%. W przypadku pozwanych zużycie to wahało się w granicach od 25 do 35%. Wszystkie powstałe uszkodzenia elementów wyposażenia mieszkania nie są wynikiem normalnej, prawidłowej eksploatacji i normalnego zużycia. Nawet przy przyjęciu nienajlepszej jakości mebli zakupionych przez powoda, uszkodzenia te powstały zbyt szybko.

Przy sprzedaży uszkodzonych ruchomości powód mógłby liczyć na zysk w wysokości 10-15% albo 30% ich pierwotnej wartości.

Dla wartości zużycia technicznego na poziomie 10%, koszt wymiany zniszczonych rzeczy wynosi – po uwzględnieniu odzysku na poziomie 30% – 2.414 zł. Przy założeniu możliwości wyprania, odnowienia mebli i uwzględnieniu zużycia technicznego (10%), wynajmujący poniósłby koszt w wysokości 1.602 zł. Koszt ciśnieniowo-parowego prania materaca wynosi przy tym 150 zł, a kanapy – 200 zł. **(pisemna opinia biegłego sądowego J. K. k. 112-122, ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego J. K. k. 154-156, 00:06:00-00:14:10 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2018 roku, pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego J. K. k. 171-173)**

Do dnia wyrokowania pozwani nie spłacili zadłużenia dochodzonego przedmiotowym powództwem. **(okoliczność bezsporna)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, których prawdziwość i rzetelność sporządzenia nie budziła wątpliwości Sądu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania stron (powoda i pozwanego), zeznania świadka oraz dowód z opinii biegłego

sądowego J. K.. Oceniając opinię biegłego sądowego Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zawartych w jej treści wniosków. Opinię tę Sąd uznał za spójną, wnioski wyciągnięte przez biegłego są bowiem logiczne i znajdują oparcie w przeprowadzonych przez niego badaniach. Jako, że z opinii wynika, jakie spostrzeżenia powodują wnioski wyciągnięte przez biegłego należy ją również uznać za jasną. Opinia biegłego jest ponadto pełna, biegły udzielił bowiem odpowiedzi na wszystkie postawione mu pytania, na które zgodnie z zakresem posiadanych wiadomości specjalnych i udostępnionych mu materiałów dowodowych mógł on udzielić odpowiedzi, uwzględnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia badanej kwestii, zaś sama opinia zawiera uzasadnienie wyrażonych ocen oraz poglądów. Wydając opinię biegły oparł się na zgromadzonym w aktach sprawy materiale dowodowym, w tym na dokumentacji fotograficznej. W odniesieniu do zniszczonych elementów wyposażenia mieszkania biegły przedstawił dwie alternatywne możliwości, pierwszą przewidującą wymianę zniszczonych rzeczy na nowe, drugą zakładającą możliwość wyprania i odnowienia mebli. W obu wersjach biegły przyjął zużycie techniczne na poziomie od 25% do 35% wynikające z eksploatacji mebli przez pozwanych (wyłącznie w zakresie firanki zużycie zostało przyjęte na poziomie 10%, albowiem elementu tego brak było w mieszkaniu w dacie jego zdawania przez pozwanych), ponadto dla wersji pierwszej biegły uwzględnił również odzysk za meble na poziomie 30% ich pierwotnej wartości. W ustnej opinii uzupełniającej, odnosząc się do zarzutów sformułowanych przez pełnomocnika powoda, biegły wyjaśnił, że przyjęte przez niego stawki za prace remontowe odpowiadają średnim stawkom odnotowanym przez specjalistyczne ośrodki gromadzące dane w tym zakresie (biegły zastosował biuletyn S.). Wskazał, że stawki przytaczane przez powoda są znacznie zawyżone i choć oczywiście mogą występować w warunkach rynkowych, to jednak mają one charakter „życzeniowy” i nie znajdują potwierdzenia w rzeczywistych nakładach pracy, przez co nie mogą być uwzględniane przy kosztorysowaniu. Dodał, że stawki przyjęte w opinii uwzględniają koszt zakupów materiałów oraz koszty pośrednie i narzuty. W dalszej kolejności biegły wskazał, że wszystkie meble w stopniu zużycia, jak przedmiotowy, z uwagi na obecną dostępność mebli i materiałów budowlanych, mogłyby zostać odsprzedane za niewielki procent ich pierwotnej wartości, wynoszący od 10 do 15%. Zaznaczył przy tym, iż przedmiotowe zużycie jest ponadnormatywne, a meble zakupione przez powoda, niezależnie od ich jakości, nie powinny być zniszczone w tak dużym stopniu. W pisemnej opinii uzupełniającej biegły przedstawił nowe wyliczenie dla pierwszej z alternatywnie przyjętych pierwotnie wersji, przy założeniu, że zużycie techniczne elementów wyposażenia wyniosło 10%. Dla tej wersji, koszt wymiany mebli, przy uwzględnieniu odzysku na poziomie 30%, wyniosłby 2.414 zł, zaś koszt odnowienia mebli – 1.602 zł. W drugiej ustnej opinii uzupełniającej biegły wyjaśnił, iż w jego ocenie istnieje możliwość wyprania elementów i odnowienia mebli, z tym zastrzeżeniem, iż naprawa mebli pozostawi po sobie widoczne ślady. Po wydaniu pisemnej i drugiej ustnej opinii uzupełniającej, żadna ze stron nie wносиła do nich żadnych zastrzeżeń.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w części.

Na wstępie czynionych w sprawie rozważać przypomnieć należy, że w myśl przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że powód, jako strona inicjująca proces, jest obowiązany do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu o które sformułował swe roszczenie. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zadaniem sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/ 6-7/76). Podkreślić jednak należy, że dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie

jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionego uniemożliwienia wykazania jej praw. W niniejszej sprawie to powód powinien zatem wykazać, że po pierwsze na skutek używania przedmiotu najmu przez pozwanych doznał szkody, a po drugie, wykazać wartość tejże.

W dalszej kolejności godzi się przypomnieć, że zgodnie z treścią art. 666 § 1 k.c. najemcą obciąża obowiązek używania rzeczy najętej w sposób określony w umowie przez cały czas trwania najmu, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy, a także art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W myśl tego ostatniego, najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Najemcą obciąża naprawa i konserwacja: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych; okien i drzwi; wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą; trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą; osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej; pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów; etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana; przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności; innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów oraz malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych. Analogiczne wyliczenie przewiduje art. 681 k.c.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, że pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), który to lokal został im wydany, a tym samym pozwani byli obowiązani do uiszczania na rzecz powoda czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, a także do dbania o przedmiot najmu. W sprawie poza sporem pozostawało także, że pozwani pismem z dnia 19 października 2015 roku wypowiedzieli stosunek najmu ze skutkiem na koniec miesiąca. Wątpliwości nie budziło również, że pozwani nie korzystali z przedmiotu najmu w sposób właściwy, w wyniku czego zarówno stałe elementy mieszkania, jak też ruchomości, uległy zniszczeniu, którego poziom wykracza poza normalne zużycie. Zakres zniszczeń, jak również postać, jakie przyjęły, w zasadzie nie były sporne między stronami. M. M. nie kwestionował tego, iż wraz z pozwaną objął lokal po remoncie i wówczas zniszczeń tych nie było, jednocześnie przyznając w toku rozprawy, że pojawiły się one w czasie używania lokalu. Z punktu widzenia zasadności roszczenia powoda bez znaczenia pozostaje przy tym, w jaki sposób do uszkodzenia rzeczy doszło, niewątpliwie jednak w świetle zasad doświadczenia życiowego można wykluczyć, aby do uszkodzenia drewnianej ramy łóżka doszło w wyniku zahaczania o nią pościeli, czy też, aby uszkodzenie stolika było efektem przykrywania go obrusem. Jak wyjaśnił biegły, stwierdzone zniszczenia są wynikiem braku dbałości najemców o przedmiot najmu i wykraczają znacznie poza zużycie, jakie winno wystąpić po upływie czasu, jak na gruncie umowy stron. Biegły nie miał wątpliwości odnośnie tego, że nawet przy uwzględnieniu jakości zakupionych przez powoda mebli, która w ocenie biegłego nie była zbyt dobra, omawiane uszkodzenia wystąpiły zbyt szybko. Strony były także zgodne co do tego, iż powód złożył pozwanym oświadczenie o potrąceniu, które to oświadczenie odniosło skutek prawny.

Osią sporu w niniejszej sprawie było ustalenie wysokości szkody w mieszkaniu powoda. Nie powielając ustaleń faktycznych przypomnieć należy, że powołany w sprawie biegły wycenił wartość prac remontowych związanych ze stałymi elementami lokalu (ościeżnicą, drzwiami, parapetem, ścianą) oraz z czyszczeniem odpływu prysznicą na kwotę 1.150 zł brutto, która ostatecznie nie była kwestionowana przez strony. Wprawdzie początkowo powód zgłosił w tym zakresie szereg zastrzeżeń, kwestionując prawidłowość przyjętych przez biegłego stawek, to jednak wskazać należy, że biegły w ustnej opinii uzupełniającej w sposób wyczerpujący wyjaśnił w oparciu, o jakie materiały źródłowe ustalił średnie ceny usług remontowych, a także, dlaczego stawki przedstawiane przez powoda nie mogą

stanowią podstawy wyceny. W zakresie tych ostatnich podnieść należy, że powód przedstawił cenniki zamieszczone na dwóch stronach internetowych, które nie poddają się jakiegokolwiek weryfikacji, nie wiadomo bowiem w oparciu o jakie kryteria ceny te zostały ustalone. Nie sposób zatem uznać, że powód udowodnił (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.) przedstawiany przez siebie koszt usług remontowych. Kosztu tego nie dowodzi także wycena sporządzona przez M. K. już tylko z tego powodu, iż jak świadek ten sam przyznał, przy kosztorysowaniu zastosował on swoje stałe stawki, które nie są uzależnione od ilości wykonanych prac. Jednocześnie należało przyjąć, iż w odniesieniu do prac remontowych brak było podstaw do przyjęcia zużycia technicznego stałych elementów lokalu, ten bowiem znajdował się po generalnym remoncie. Prace te w istocie zmierzają do przywrócenia mieszkania do stanu poprzedniego i winny być wykonane przez samych pozwanych w ramach drobnych nakładów. Jednocześnie Sąd uznał, że fakt zgłaszania przez pozwanych nieprawidłowego działania prysznica oraz zalewania łazienki przez wodę ma irrelewantne znaczenie dla wykonanej przez biegłego wyceny. Wprawdzie powód, jako właściciel mieszkania, winien podjąć odpowiednie działania zmierzające do jak najszybszego usunięcia awarii, to jednocześnie złe wykonanie izolacji pod brodzikiem skutkowało wyłącznie zalewaniem mieszkania poniżej. Co się zaś tyczy wydobywania się wody z kabiny prysznicowej na zewnątrz, za zbyt daleko idący należy uznać wniosek, że powód winien na żądanie pozwanych zmienić całą konstrukcję prysznica. Fakt jej niedoskonałości, której co istotne, pozwani mieli pełną świadomość, nie zwalniał najemców z podejmowania działań, które miałyby na celu odpowiednie zabezpieczenie powierzchni łazienki przed zniszczeniem. Skoro pozwani widzieli, że woda z prysznica dostaje się w rejony drewnianych ościeżnic, ich obowiązkiem było odpowiednie ich zabezpieczenie (np. poprzez położenie ręcznika, który pochłaniałby wodę), bądź też niezwłoczne wytarcie podłogi po kąpieli. Powszechnie wiadome jest, że drewno przy dłuższym kontakcie z wodą ulega wypaczeniu. W niniejszej sprawie wypaczenie to było znaczne, co dobitnie pokazuje zgromadzona w aktach sprawy dokumentacja zdjęciowa i niewątpliwie nie mogło powstać w wyniku kilku kontaktów z wodą. Pozwany przyznał, że zdarzało się, że woda docierała do ościeżnic (k. 101 skróconego protokołu rozprawy), nie wskazując przy tym, aby wraz z drugim najemcą podejmował jakiegokolwiek działania mające na celu ochronę ościeżnic przed wodą. Oczywiście jest przy tym, iż pozwani mieli realne możliwości, aby zapobiec uszkodzeniu ościeżnicy w pomieszczeniu łazienki, przy czym powyższe wymagało prostych czynności, których jednak najemcy z niezrozumiałych przyczyn, nie podjęli. W konsekwencji Sąd uznał, że inercja pozwanych w omawianym zakresie musi być postrzegana, jako brak elementarnej dbałości o przedmiot najmu, co prowadzi do wniosku, że to pozwani odpowiadają w całości za szkodę w postaci zniszczenia ościeżnic. Implikacją powyższego było przyjęcie przez Sąd, że wartość prac o charakterze remontowym wyraża się kwotą 1.150 zł. O czym była już mowa, opinia biegłego sądowego J. K. stanowi przekonujący i miarodajny dowód w sprawie. Opinia ta odzwierciedla staranność i wnikliwość w badaniu zleconego zagadnienia, wyjaśnia wszystkie istotne okoliczności, podaje przyczyny, które doprowadziły do przyjętej konkluzji, a równocześnie jest poparta głęboką wiedzą i wieloletnim doświadczeniem zawodowym biegłego. Jednocześnie opinii tej nie podważają pozostałe dowody, nie była ona także – po wydaniu opinii uzupełniającej – kwestionowana przez strony procesu.

W odniesieniu do uszkodzonych ruchomości w mieszkaniu powoda Sąd uznał, że punktem wyjścia do ich oszacowania jest przyjęcie zużycia technicznego na poziomie 10%. Jak wyjaśnił bowiem biegły, takie zużycie techniczne elementów wyposażenia lokalu uznać należy za standardowe w okresie, jak na gruncie obowiązywania umowy stron. Biegły nie miał wątpliwości i wielokrotnie podkreślał, że uszkodzenia stwierdzone w mieszkaniu powoda świadczą o braku dbałości pozwanych o przedmiot najmu i nie są wynikiem normalnej, prawidłowej eksploatacji i normalnego zużycia. Przypomnienia wymaga, że w myśl art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Skoro więc zużycie techniczne przy prawidłowym używaniu rzeczy zostało ustalone przez biegłego na 10%, to ta wartość wyznacza wyjściową cenę przyjętych do oszacowania rzeczy. W dalszej kolejności Sąd uznał, iż elementy materiałowe (materac, kanapa) winny zostać poddane stosownemu czyszczeniu, albowiem powód nie wykazał (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), że plamy na materacu i kanapie są na tyle trwałe, że nie dadzą się usunąć. W sprawie nie zostało nawet wykazane, iż powód podjął próby usunięcia plam choćby domowymi sposobami i okazały się one nieskuteczne. Dodać należy, iż materac, zgodnie z twierdzeniami pozwanych, które nie zostały zakwestionowane przez powoda, miał mieć wyłącznie jedną plamę, co przy uwzględnieniu faktu, że materace co do zasady pozostają przykryte prześcieradłem, a zatem nawet ich trwałe zabrudzenie rzadko kiedy jest widoczne, pozwala na konkluzję,

iż spostrzeżona przez powoda wada nie tylko nie wpływa na walor użytkowe materaca, ale także na jego walory estetyczne. Jeśli chodzi natomiast o dziurę w kanapie, wyjaśnienia wymaga, że zgodnie z zapisem poczynionym w protokole zdawczo-odbiorczym, ma ona średnicę 2 mm, powstała w wyniku zahaczenia/zaciągnięcia, a w sprawie nie zostało w ogóle wykazane, w jakim obszarze kanapy się znajduje, a także, że brak jest możliwości jej załatwienia w sposób, który nie pozostawiłby żadnego śladu. Powyższe dało Sądowi asumpt do przyjęcia, iż omawiane uszkodzenie kanapy mieści się w 10% zużyciu technicznym, wynikającym z jej normalnego użytkowania – nie potrzeba wiedzy specjalnej, aby uznać, że do zaciągnięcia materiału kanapy może dojść nawet przy uważnym jej użytkowaniu. W odniesieniu do elementów drewnianych (stolik, szafka RTV, rama łóżka) Sąd przyjął natomiast, iż winny być one zakwalifikowane do wymiany. Uszkodzenia w ich obrębie były umiejscowione w kilku obszarach, przejawiały się ubytkiem w materiale, były widoczne *prima facie*, w świetle opinii biegłego wątpliwe jest, aby ich naprawa była opłacalna (rzeczy te zostały zakupione za relatywnie niewysokie kwoty i mogłyby się okazać, że koszt naprawy byłby zbliżony do ich pierwotnej wartości), a pozwani nie wykazali, aby była ona w ogóle możliwa w tym znaczeniu, iż byłaby osoba, która takiej naprawy chciałaby się podjąć. Biegły wskazał ponadto, że ślady takiej naprawy byłyby widoczne, co w ogóle poddaje w wątpliwość sens jej przeprowadzania. Powtórzenia wymaga, że powód oddał pozwanym mieszkanie całkowicie odnowione, z nowymi elementami wyposażenia, a odebrał lokal z wyposażeniem zużytym w stopniu wyższym, aniżeli normalne. Jednocześnie Sąd uznał, że z tytułu sprzedaży elementów drewnianych powód byłby w stanie otrzymać zysk wielkości 15%. Przypomnieć należy, że wprawdzie biegły w obu pisemnych opiniach przyjął odzysk na poziomie 30%, to jednocześnie w opinii ustnej wyraźnie stwierdził „obecnie jest taka dostępność mebli, jak i materiałów budowlanych, że wszystkie te meble w takim stopniu zużycia, w jakim się tu znajdują mogłyby być odsprzedane za niewielki procent ich pierwotnej wartości, szacuję, że byłoby to 10-15% odzysku” (k. 154 skróconego protokołu rozprawy). W ocenie Sądu, w świetle zasad doświadczenia życiowego i realiów rynkowych, należało przyjąć właśnie ten niższy poziom odzysku. Powód zakupił meble podstawowej jakości, dostępne masowo w „sieciówkach” meblowych, które przy tym obecnie posiadają niezwykle niską wartość estetyczną. Oczywiście stolika, szafki, czy też ramy łóżka w ich obecnej postaci można używać, ale jak słusznie skonstatował powód w toku przesłuchania, uszkodzonym pojazdem również można jeździć. W ocenie Sądu z dużym prawdopodobieństwem, graniczącym wręcz z pewnością, można założyć, że jeśli w ogóle znalazłby się jakiś kupujący, to osoba taka nabywając przedmiotowe meble w ich obecnej postaci nie wstawiłby ich do mieszkania bez poddania ich choćby podstawowej i czynionej we własnym zakresie renowacji. Ta niewątpliwie niosłaby ze sobą określone koszty, które należałoby rozliczyć w cenie sprzedaży. Jednocześnie Sąd uznał, że wartość odzysku winna wynieść 15%, skoro bowiem biegły podał tę wartość w tzw. widełkach, to na powodzie ciążyła powinność wykazania, że uzyskałby wyłącznie 10% pierwotnej wartości mebli, jeśli z tego faktu chciał wywodzić dla siebie korzystne skutki prawne (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.). W odmienny sposób Sąd wyliczył natomiast wartość odzysku dla płyty indukcyjnej. Płyta ta była w pełni sprawna (powód podnosił wyłącznie fakt jej uszkodzenia w narożniku) i w świetle zasad wiedzy życiowej oraz realiów rynkowych nie sposób przyjąć, iż w wyniku jej sprzedaży powód uzyskałby wyłącznie 10% jej pierwotnej wartości, a więc niecałe 90 zł. Przedmiotowa płyta była używana przez zaledwie 15 miesięcy i poza uszkodzeniem narożnika nie posiadała innych wad (powód nie podnosił, aby jej powierzchnia była porysowana, palniki uszkodzone itp.), ponadto była to płyta uznanego producenta, co pozwala przyjąć za realną możliwość jej odsprzedaży za 30% jej pierwotnej wartości.

Mają na uwadze powyższe rozważania, wycena przedstawia się w następujący sposób

1. firanka: cena nowej - 220 zł, przy uwzględnieniu 10% zużycia technicznego wartość wynosi 198 zł, wartość odzysku nie jest odejmowana, z uwagi na brak firanki w dacie zdawania mieszkania (pozwani nie kwestionowali wartości firanki i już w sprzeciwie w zakresie tej wartości uznawali dokonane przez powoda potrącenie za skuteczne),
2. materac: 150 zł za usługę prania,
3. kanapa: 200 zł za usługę prania,
4. rama łóżka: cena nowego - 335 zł, przy uwzględnieniu 10% zużycia technicznego wartość wynosi 301,50 zł, dodatkowo odejmujemy 15% (50,25 zł) za odzysk, co daje kwotę 251,25 zł,

5. Stolik: cena nowego - 249 zł, przy uwzględnieniu 10% zużycia technicznego wartość wynosi 224,10 zł, dodatkowo odejmujemy 15% (37,35 zł) za odzysk, co daje kwotę 186,75 zł,

6. szafka RTV: cena nowej - 549 zł, przy uwzględnieniu 10% zużycia technicznego wartość wynosi 494,10 zł, dodatkowo odejmujemy 15% (82,35 zł) za odzysk, co daje kwotę 411,75 zł,

7. płyta indukcyjna: cena nowej - 896 zł, przy uwzględnieniu 10% zużycia technicznego wartość wynosi 806,40 zł, dodatkowo odejmujemy 30% (268,80 zł) za odzysk, co daje kwotę 537,60 zł.

Łącznie zatem na wycenę składa się kwota 1.150 zł z tytułu prac remontowych dotyczących elementów trwałych lokalu oraz kwota 1.935,35 zł, co daje łączną kwotę 3.085,35 zł odpowiadającą szkodzie powoda. Kwota ta podlegała następnie obniżeniu o wartość wpłaconej przez pozwanych kaucji (2.000 zł), w zakresie której powód złożył najemcom oświadczenie o jej potrąceniu z przysługującym mu odszkodowaniem z tytułu zniszczenia rzeczy. Zasadne na gruncie niniejszej sprawie odszkodowanie należne powodowi wyraża się zatem kwotą 1.085,35 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 542,67 zł oraz od pozwanego na rzecz powoda kwotę 542,68 zł, obie kwoty z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

M.-prawną podstawę roszczenia odsetkowego powoda stanowił przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Wskazany przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiścić je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w przypadku gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Odpowiedzialność dłużnika za ustawowe odsetki w terminie płatności ma zatem charakter obiektywny. Do jej powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie płatności. Zgodnie z treścią § 2 art. 481 k.c. jeżeli strony nie umówiły się co do wysokości odsetek z tytułu opóźnienia lub też wysokość ta nie wynika ze szczególnego przepisu, to wówczas wierzycielowi należą się odsetki ustawowe (od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie). W niniejszej sprawie odsetki od należnych powodowi kwot były zasadne począwszy od dnia 1 grudnia 2015 roku, wobec wyznaczenia przez powoda w wezwaniu z dnia 12 listopada 2015 roku terminu na zapłatę żądanych przez niego kwot, na dzień 30 listopada 2015 roku.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. Pozwani wygrali sprawę w 83 % i w takim stopniu należy się im zwrot kosztów procesu.

Koszty poniesione przez powoda wyniosły łącznie 1.750 zł i obejmowały: opłatę sądową od pozwu – 250 zł, koszty zastępstwa radcy prawnego w kwocie 1.200 zł – § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (t.j. Dz.U. 2013, poz. 490) oraz wykorzystaną zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego – 300 zł.

Koszty poniesione przez pozwanych wyniosły łącznie 1.200 zł i obejmowały koszty zastępstwa radcy prawnego w stawce minimalnej – § 6 pkt 4 cyt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku (po stronie pozwanych istniało współuczestnictwo materialne, a zatem przysługiwał im zwrot kosztów wynagrodzenia jednego pełnomocnika por. m.in. postanowienie SN z dnia 11 maja 1966 roku, I CZ 36/66, L.; postanowienie SN z dnia 6 czerwca 2012 roku, III CZ 36/12, L.; postanowienie SN z dnia 20 lipca 2012 roku, II CZ 196/11, L.; wyrok SA w Krakowie z dnia 5 maja 2016 roku, I ACa 94/16, L.).

Całość poniesionych przez strony kosztów procesu wyniosła zatem

2.950 zł.

Powód wygrał spór w 17 %, a przegrał w 83 %. Powód winien zatem ponieść z tytułu kosztów procesu kwotę 2.448,50 zł (83 % kwoty ogólnej), a pozwani 501,50 zł (17 % kwoty ogólnej).

Mając na uwadze powyższe należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanych kwoty po 349,25 zł, stanowiące różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi a kosztami, które strona powodowa powinna ponieść.

O nieuiszczonych kosztach sądowych w łącznej wysokości 1.082,45 zł, na które złożyło się wynagrodzenie biegłego sądowego w części tymczasowo pokrytej z funduszu Skarbu Państwa, Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c., zasądzając na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi: od powoda – kwotę 898,43 zł, od pozwanych – kwoty po 92,01 zł, stosownie do wyniku przedmiotowej sprawy.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku.